

Cass. civ., Sez. II, Sent., (data ud. 10/05/2016) 14/06/2016, n. 12235

COMUNIONE E CONDOMINIO › *Assemblea dei condomini e deliberazioni*

SENTENZA, ORDINANZA E DECRETO IN MATERIA CIVILE

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BIANCHINI Bruno - Presidente -

Dott. ORICCHIO Antonio - Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. FALABELLA Massimo - Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 25987-2011 proposto da:

I.S.A. (IMMOBILIARE SANT'ANGELA SRL), (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA OSLAVIA 39-F, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE BIANCO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ROSANNA SINCIC in virtù di procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DI MONTE FIORE 22, presso lo studio dell'avvocato STEFANO GATTAMELATA, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati CLAUDIO SALA, e MARIA SALA in virtù di procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2074/2011 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 08/07/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/05/2016 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

udito l'Avvocato Rosanna Sincic per la ricorrente e l'Avvocato Renzo Cuonzo, p e r delega dell'Avvocato Gattamelata per il resistente;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Capasso Lucio che ha concluso per l'accoglimento dei primi tre motivi, e per l'inammissibilità dei restanti tre motivi.

Svolgimento del processo

La Immobiliare Sant'Angela S.r.l. con atto di citazione notificato in data 23 marzo 2001, impugnava dinanzi al Tribunale di Milano la delibera assembleare del Condominio (OMISSIS), adottata in data 31

gennaio 1994, con la quale era stato autorizzato il distacco del detto Condominio dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di acqua calda S. Felice, assumendo che la delibera fosse nulla, chiedendo, in conseguenza della declaratoria di invalidità, di condannare il convenuto a porre in essere quanto necessario per il riallaccio al servizio centralizzato.

Deduceva che nel 1997 aveva acquistato un immobile sito nel complesso denominato "(OMISSIS)" facente parte del Condominio (OMISSIS), che a sua volta, insieme ad altri circa sessanta condomini periferici, faceva parte del Condominio (OMISSIS). In particolare il (OMISSIS), oltre alla villa di proprietà dell'attrice, comprendeva altre venti ville, e era disciplinato dal regolamento predisposto dall'originario costruttore - venditore.

Tuttavia nella detta assemblea, con l'unanimità dei voti dei presenti (pari a 749,28 mm.) si era deciso di procedere al distacco dell'impianto centralizzato a far data dal 30 giugno 1994, con invito ai condomini a munirsi di impianto autonomo.

Peraltro l'art. 6 del regolamento di condominio periferico, all'ultimo comma, non consentiva la rinuncia ai servizi comuni, e lo stesso regolamento del supercondominio ribadiva il divieto di distacco.

Inoltre quanto deliberato non aveva determinato alcun risparmio in quanto il costo del gas metano era superiore rispetto al combustibile, Ecoden, usato dai servizi centralizzati, dovendo in ogni caso il condominio periferico corrispondere al condominio centrale un importo fisso del 30 %.

A ciò andava poi aggiunto che la realizzazione di ventuno camini autonomi era idonea a causare un maggiore inquinamento atmosferico, in quanto non dotati di impianti per la depurazione dei fumi, invece presenti nell'impianto centralizzato.

La delibera era pertanto affetta da nullità essendo in contrasto con le previsioni regolamentari che inibivano ai condomini di rinunciare ai servizi comuni, in assenza di un consenso prestato da tutti i condomini all'unanimità, nonchè per avere sottratto i beni comuni alla loro destinazione, rendendoli inservibili.

Infine aggiungeva che il distacco autorizzato era in contrasto con le esigenze di risparmio energetico, ed inoltre avrebbe costituito un danno per l'ambiente e per la salute.

Si costituiva il Condominio che insisteva per il rigetto della domanda, evidenziando in particolare che l'impianto centralizzato, risalendo ad oltre trenta anni prima, era ormai obsoleto e logoro e necessitante di sempre più frequenti interventi di manutenzione, che risultavano estremamente onerosi, attesa anche la tecnica di realizzazione del detto impianto.

La decisione di distaccarsi era stata confermata in una recente assemblea, nella quale si era evidenziato anche che i costi per assicurare la conservazione del vecchio impianto erano ingenti e del tutto insostenibili.

Ribadiva quindi la legittimità della delibera impugnata, peraltro a distanza di oltre sette anni dalla sua adozione e da parte di un soggetto che era divenuto condomino solo dopo tre anni dalla deliberazione medesima. Denunciava la nullità dell'art. 6 del regolamento periferico e della clausola n. 25 del regolamento generale, per contrarietà all'[art. 1138](#) c.c., comma 4 e di riflesso all'[art. 1122](#) c.c., ed invocava l'applicabilità alla fattispecie della previsione di cui alla [L. n. 10 del 1991](#).

Il Tribunale di Milano con la sentenza n. 812 del 24 gennaio 2006 accoglieva la domanda e dichiarava la nullità della delibera impugnata, condannando il condominio a porre in essere quanto necessario al riallaccio al servizio termico centralizzato nel termine di 120 giorni dalla pronuncia.

Avverso tale sentenza proponeva appello il condominio, chiedendone l'integrale riforma, e con la resistenza dell'attrice, che a sua volta proponeva appello incidentale solo per ottenere la condanna al pagamento delle spese del giudizio di primo grado, la Corte di Appello di Milano con la sentenza n. 2074 dell'8 luglio 2011, in accoglimento del gravame, rigettava le domande di parte attrice.

A tal fine riteneva decisiva l'eccezione di carenza di interesse ad agire in capo alla Immobiliare S. Angela, reiterata dall'appellante con i motivi di gravame.

Il condominio, infatti, aveva ribadito che l'attrice era divenuta condomina solo nel 1997 e che per ben tre anni non aveva obiettato alcunchè in ordine al deliberato distacco.

Ad avviso dei giudici di appello, sebbene l'azione di nullità possa essere esperita da chiunque vi abbia interesse, in ogni caso l'attore deve dimostrare un proprio concreto interesse ad agire, con riferimento a quanto previsto dall'[art. 100](#) c.p.c..

Nella fattispecie tale interesse doveva ritenersi carente, in quanto l'attrice era divenuta proprietaria allorchè le modifiche deliberate erano già state attuate da anni, accettando l'immobile nello stato di fatto in cui si trovava, dolendosi del distacco a distanza di oltre cinque anni. Inoltre dal tenore della missiva del 9 ottobre 2000, inoltrata all'amministrazione condominiale, doveva inferirsi una piena accettazione dell'appellata della mutata situazione di fatto.

Nè poteva individuarsi un interesse ad agire nell'interesse economico e nell'interesse alla tutela della salute e dell'ambiente, in quanto il diverso apprezzamento circa l'intrinseca validità delle modifiche apportate all'impianto, maturato nel tempo, anche in ragione di autonome e sopravvenute acquisizioni tecniche, non può integrare l'interesse ad agire di cui all'[art. 100](#) c.p.c..

Per la cassazione di tale sentenza, la Immobiliare Sant'Angela S.r.l. ha proposto ricorso, affidato a sei motivi, illustrati anche con memorie ex art. 3798 c.p.c..

Il condominio (OMISSIS) ha resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione ed erronea applicazione dell'[art. 100](#) c.p.c. e [artt. 1421](#), 1336 e 1337 c.c., nonchè l'omessa motivazione circa un punto decisivo per il giudizio.

Ci si duole dell'accoglimento dell'eccezione di difetto di interesse ad agire in capo all'attrice.

In particolare oltre ad evidenziarsi che non vi era prova che la propria dante causa fosse stata regolarmente convocata per l'assemblea all'esito della quale era stata adottata la delibera oggetto di impugnativa, si segnala che il vizio della delibera è rappresentato dalla sua pretesa contrarietà ad una previsione regolamentare di natura contrattuale. Atteso che la delibera ha inciso nella sfera giuridica della ricorrente, anche il successore a titolo particolare nella proprietà di un immobile condominiale ha interesse ad impugnare le delibere adottate in epoca anteriore al suo acquisto.

Nel caso in esame, il distacco aveva inciso profondamente nella sfera giuridica e d economica dell'attrice, trascurandosi altresì di considerare che l'interesse ad impugnare le delibere condominiali non è condizionato alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, di modo che l'interesse a far valere la nullità è insito nella deduzione di un vizio formale.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'[art. 100](#) c.p.c. e dell'[art. 1421](#) c.c. nonchè l'insufficiente motivazione su di un punto decisivo per il giudizio.

Infatti, la sentenza impugnata, pur affermando la legittimazione a far valere la nullità in capo a chiunque vi abbia interesse, ha negato che sussistesse quest'ultimo in capo all'attrice sull'erroneo presupposto che, allorquando era divenuta proprietaria del bene sito nel condominio, le modifiche deliberate erano già state attuate, avendo proposto l'impugnazione ad oltre cinque anni dall'acquisto.

Assume la ricorrente che la motivazione sia del tutto illogica ed incongruente.

Infatti, al momento dell'acquisto della qualità di condomina era del tutto ignara dell'intervenuto distacco, e comunque non poteva apprezzare appieno le conseguenze sia di carattere economico che di tipo ambientale derivanti dall'avvenuto distacco, come peraltro comprovato proprio dal tenore della

missiva del 9/10/2000.

L'interesse ad agire invece emerge in maniera evidente dalla stessa lettura dell'atto introduttivo del giudizio, nel quale si si duole dei maggiori esborsi economici derivati dall'adozione di impianti individuali di riscaldamento, nonchè del maggiore inquinamento atmosferico provocato da questi ultimi in raffronto all'impianto centralizzato.

Inoltre anche i costi necessari per la riparazione dell'impianto comune sarebbero stati assorbiti con il risparmio scaturente dal minor costo, rispetto al gas metano, del carburante impiegato per l'alimentazione dell'impianto dismesso, mentre quanto all'obsolescenza di quest'ultimo, segnalava che altri condominii avevano sostituito le tubature usurate con tubature di nuova generazione che assicuravano una maggiore durata ed un più elevato risparmio energetico.

Infine non poteva trascurarsi il maggiore impatto ambientale provocato dai singoli impianti autonomi, in quanto ogni villa si era munita di un autonomo camino che scaricava i fumi nell'atmosfera, senza essere dotata di un sistema di abbattimento delle emissioni di cui si era invece dotato l'impianto centralizzato.

Con il terzo motivo di ricorso si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'[art. 1372 c.c.](#), atteso che la Corte distrettuale aveva ravvisato la mancanza di attualità della lesione e dell'interesse ad agire per il fatto che l'acquisto della ricorrente era avvenuto allorchè le modifiche deliberate erano già state attuate da anni, con l'accettazione dell'immobile nello stato in cui trovavasi.

Assume la parte che tale prospettazione potrebbe al più valere nei rapporti con la propria dante causa, ma non può invece influire nel distinto rapporto con il condominio.

Inoltre, atteso il richiamo nell'atto di acquisto al regolamento di condominio, era convinta di avere acquistato un bene fruente di un impianto centralizzato, attesa anche l'esistenza di una previsione regolamentare che vieta la rinuncia ai servizi comuni.

Peraltro non è nemmeno veritiero che le doglianze dell'attrice si siano manifestate ad oltre cinque anni dall'acquisto, in quanto già nel 2000, con l'inoltro della missiva sopra ricordata, l'Immobiliare aveva chiesto il riallaccio, essendo servito il lasso di tempo intercorso tra la data dell'acquisto e la data di inoltro della missiva, a sincerarsi dei vari pregiudizi scaturenti dal deliberato distacco.

Con il quarto motivo di ricorso, ed in riferimento ai precedenti motivi di gravame, si lamenta che la Corte territoriale abbia pretermesso ogni considerazione in merito alla natura del regolamento di condominio che la delibera impugnata ha inteso modificare, con una decisione adottata a maggioranza e non all'unanimità.

Con il quinto motivo di ricorso si lamenta l'omessa considerazione da parte del giudice di appello delle previsioni legislative e delle ragioni di tutela della salute che la delibera impugnata pregiudica.

Ed, infatti, non poteva reputarsi rispettata la previsione di cui alla [Legge n. 10 del 1991](#) e ciò sia perchè gli impianti autonomi non avevano comportato alcun effettivo risparmio energetico, sia perchè non risultava essere stata inviata nè al Comune nè al Condominio la relazione tecnica di conformità degli impianti da realizzare così come previsto dall'[art. 28](#) della detta legge.

Infine, con il sesto motivo di ricorso si lamenta l'illegittimità della sentenza gravata nella parte in cui ha condannato l'attrice al rimborso delle spese di lite in favore del condominio, assumendosi che per effetto dell'auspicata riforma della sentenza in oggetto, dovrà trovare piana applicazione la previsione di cui all'[art. 91 c.p.c.](#), con la conseguente condanna del condominio al rimborso delle spese di tutti i gradi di giudizio in favore della ricorrente.

2. Evidenti motivi di connessione impongono la disamina congiunta dei primi tre motivi di ricorso, i quali nell'insieme, e sotto diverse angolazioni, mirano a confutare la ratio decidendi della sentenza impugnata, che si è esaurita nell'affermare la carenza di interesse ad agire in capo all'attrice, carenza di interesse che è stata ritenuta preclusiva della possibilità di esaminare nel merito la fondatezza della domanda attorea.

Peraltro proprio in ragione della ravvisata carenza di una delle condizioni dell'azione, rappresentata appunto dall'interesse ad agire, deve correttamente ritenersi che la statuizione adottata abbia carattere eminentemente processuale, risolvendosi in fatto in una dichiarazione di inammissibilità della domanda, la quale ha determinato l'assorbimento degli altri motivi di appello con i quali il condominio intendeva invece confutare nel merito la correttezza della decisione del primo giudice, che aveva invece dichiarato la nullità della delibera impugnata.

Di riflesso, e guardando ai motivi di ricorso qui avanzati, appare evidente che, essendo state ritenute assorbite le questioni strettamente di merito concernenti la pretesa fondatezza della domanda di invalidità della delibera impugnata, il quarto e il quinto motivo, ancorchè sempre nell'intento di dimostrare l'erronea esclusione dell'interesse ad agire della ricorrente, appaiono finalizzati a riproporre le deduzioni di merito in ordine alla sussistenza della dedotta causa di invalidità, la cui disamina è stata preclusa in grado di appello dalla ravvisata carenza di interesse ad agire, e che andranno poi valutate esclusivamente in sede di rinvio, ove, come si dirà nel prosieguo della motivazione, si ritenga di dissentire dalla conclusione raggiunta dalla Corte distrettuale.

Sempre in premessa, va altresì evidenziata l'assoluta novità, e conseguente inammissibilità, della questione posta con il primo motivo di ricorso circa l'invalidità della delibera impugnata anche in ragione della mancata convocazione (e conseguente assenza) della dante causa della ricorrente, trattandosi di vizio che, oltre a rifluire tra le cause di annullabilità, non risulta mai avere costituito precedente oggetto di doglianza ad opera della parte attrice.

Tornando alla questione dell'interesse ad agire, il ragionamento della Corte di merito si incentra sul convincimento secondo cui, pur affermandosi la legittimazione dell'attrice a far valere la nullità ai sensi dell'[art. 1421 c.c.](#), occorre anche un concreto interesse ad agire che nella fattispecie sarebbe carente, in quanto l'Immobiliare Sant'Angela era succeduta nella proprietà allorchè le modifiche erano già state attuate da anni, e la stessa aveva accettato l'immobile nello stato di fatto in cui palesemente già si trovava, senza sollevare questioni di sorta se non a distanza di oltre cinque anni. Inoltre la missiva inoltrata al condominio in data 9/10/2000 induceva a sostenere che vi fosse stata la piena accettazione della ricorrente della mutata situazione di fatto, non essendo integrato l'interesse ad agire da un mutato apprezzamento circa l'intrinseca validità delle modifiche apportate all'impianto, maturato nel tempo, anche in ragione di autonome e sopravvenute acquisizioni tecniche.

Riassunti gli argomenti addotti dal giudice di merito per ravvisare il difetto della condizione di cui all'[art. 100 c.p.c.](#), va innanzi tutto precisato che deve reputarsi incontestata tra le parti la riconducibilità dell'impugnativa proposta nell'ambito in un'azione finalizzata a ottenere la declaratoria di radicale nullità della delibera, giusta il riferimento compiuto dalla stessa Corte distrettuale alla previsione di cui all'[art. 1421 c.c.](#).

In linea di massima, costituisce orientamento più volte ribadito da questa Corte che, relativamente alle azioni di annullamento delle delibere condominiali, l'interesse all'impugnazione per vizi formali, pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (così [Cass. civ. n. 11214 del 10 maggio 2013](#)), ritenendosi tuttavia che l'interesse ad agire, richiesto dall'[art. 100 c.p.c.](#), possa essere costituito proprio da quello inteso all'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (cfr. [Cass. civ. 10 febbraio 2010 n. 2999](#); [Cass. civ. 25 agosto 2005 n. 17276](#); [Cass. civ. 23 marzo 2001 n. 4270](#)).

Quanto invece all'azione di nullità, costituisce principio altrettanto consolidato quello secondo cui (cfr. *ex multis*, [Cass. civ. 14 giugno 2013 n. 15042](#)) ai sensi dell'[art. 1421 c.c.](#) le azioni di nullità relative alle delibere condominiali possono essere proposte da chiunque vi abbia interesse e anche dal condomino che abbia partecipato con il suo voto favorevole alla formazione della delibera nulla purchè alleghi e

dimostri di avervi interesse per derivare dalla deliberazione assembleare un apprezzabile suo pregiudizio, non operando nel diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (in senso conforme [Cass. civ. 28 aprile 2004 n. 8135](#), che ritiene essenziale la qualità di condomino in colui che agisca). Tuttavia in una precedente occasione, nel puntualizzare l'applicazione dell'[art. 100 c.p.c.](#) alle ipotesi di azioni di nullità, la Corte ha affermato ([Cass. civ. 1 dicembre 2000 n. 15377](#)) che la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevanza d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare, e non solo astratto. Inoltre la valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare un questione di diritto.

Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità. La Corte in tale occasione, conformemente a quanto sostanzialmente sostenuto nella vicenda in esame dal giudice di primo grado, ha affermato che occorre distinguere, invero, due differenti profili dell'interesse ad impugnare una delibera condominiale:

l'interesse astratto e l'interesse in concreto. L'interesse in astratto riguarda qualsiasi posizione di vantaggio, che ipoteticamente può prefigurarsi esistente tra il soggetto e la impugnazione della delibera, per porre rimedio ad una asserita situazione antiggiuridica; l'interesse in concreto, invece, concerne la posizione di vantaggio effettivo, che dalla pronuncia può derivare.

Infine, e sempre per quanto rileva ai fini della disamina della vicenda, costituisce principio altrettanto consolidato quello per il quale il successore a titolo particolare nella proprietà condominiale ha interesse ad impugnare di nullità le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, prese prima del suo acquisto, allorché esse abbiano avuto per oggetto materie destinate ad incidere nella sua (nuova) sfera giuridica (così [Cass. civ. 10 novembre 1976 n. 4137](#), e più di recente [Cass. civ. 2 febbraio 2007 n. 2362](#), secondo cui la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete a chi abbia acquistato l'immobile in epoca successiva alla delibera condominiale, poichè, ai fini della legittimazione, occorre tener conto della situazione esistente al momento della proposizione della domanda).

Alla luce di tale quadro di riferimento, e d'assodata la legittimazione dell'attrice a far valere la nullità della delibera impugnata, ad avviso del Collegio la valutazione compiuta dalla Corte distrettuale in merito alla affermata carenza di interesse in concreto ad agire appare connotata da illogicità ed incoerenza.

In primo luogo, affermare che il decorso di cinque anni dall'acquisto prima della proposizione della domanda, sia un elemento che denota la carenza di interesse ad agire, contrasta evidentemente con la natura imprescrittibile dell'azione di nullità, di guisa che il mero decorso del tempo, ove non accompagnato da altri elementi, non può risultare preclusivo della richiesta di accertamento di nullità.

Quanto all'ulteriore circostanza secondo cui l'acquisto sarebbe avvenuto allorché le modifiche all'impianto era già state attuate, l'argomento da un lato porta in concreto a vanificare il su richiamato principio per il quale l'interesse a far valere la nullità delle delibere spetta anche a colui che abbia acquistato in epoca successiva all'adozione della delibera, e dall'altro, valorizza un elemento che al più potrebbe rilevare nei rapporti interni tra venditore ed acquirente, al fine di escludere eventuali pretese del secondo nei confronti del primo, in ordine alla difformità dell'immobile rispetto alla situazione originaria, in conseguenza di delibere adottate dall'assemblea.

Ancora, se come sopra evidenziato, l'interesse a far valere la nullità sussiste anche in capo al condomino che abbia espresso voto favorevole, concorrendo in tal modo all'adozione della delibera invalida,

coerentemente deve escludersi che la mera accettazione delle modifiche, possa precludere la successiva azione di nullità, ove si deduca ed alleggi comunque un interesse al relativo accertamento.

D'altronde a voler seguire il ragionamento della Corte milanese, il riscontro in concreto dell'interesse a far valere la nullità delle delibere risulterebbe influenzato da un dato fattuale del tutto variabile, in quanto legato alla circostanza che la delibera affetta da nullità abbia avuto o meno esecuzione.

Nè deve trascurarsi come l'affermazione dei giudici di merito secondo cui la missiva del 9/10/2000, il cui contenuto risulta riprodotto in sentenza, valga come piena accettazione della mutata situazione di fatto, non trovi corrispondenza nell'effettivo tenore della missiva stessa, che lungi dal mostrare acquiescenza, ma al più consapevolezza delle modifiche arretrate, denota piuttosto una chiara volontà, proprio in ragione della denunciata invalidità della delibera impugnata, di ottenere il ripristino dello status quo ante.

Infine, la decisione dell'attrice di agire per il ripristino della situazione preesistente alla delibera che si assume invalidamente assunta, nemmeno potrebbe essere impedita dalle intervenute modifiche arretrate all'impianto comune, prospettandosi il carattere emulativo dell'iniziativa giudiziaria, essendosi di recente affermato ([Cass. civ. 22 gennaio 2016, n. 1209](#)) che l'atto emulativo vietato ex [art. 833 c.c.](#) presuppone lo scopo esclusivo di nuocere o di recare pregiudizio ad altri, in assenza di una qualsiasi utilità per il proprietario, sicchè non è riconducibile a tale categoria un atto comunque rispondente ad un interesse del proprietario, nè potendo il giudice compiere una valutazione comparativa discrezionale fra gli interessi in gioco o formulare un giudizio di meritevolezza e prevalenza fra gli stessi. (Nella specie, è stata cassata la sentenza di merito, che aveva ritenuto emulativa la richiesta di ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato, soppresso da una delibera dichiarata illegittima, considerando la sproporzione tra i costi necessari all'uso e quelli per realizzare un impianto unifamiliare nell'appartamento dell'istante).

D'altronde l'allegazione di un interesse di carattere economico, così come rappresentato dai minori costi che verrebbero a essere sostenuti per effetto del riallaccio al sistema di riscaldamento centralizzato, nonchè la deduzione di una maggiore salubrità del contesto ambientale, sempre per effetto del ripristino della situazione preesistente, valgono a configurare la valida allegazione di un concreto interesse ad agire, impregiudicate in ogni caso le valutazioni circa l'effettiva fondatezza nel merito delle doglianze dell'attrice, valutazioni che sarà chiamato a compiere il giudice del rinvio.

Per l'effetto, le evidenti carenze motivazionali della decisione impugnata, ne impongono la cassazione con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Milano.

Quanto agli altri tre motivi, atteso che la sentenza impugnata ha arrestato la propria decisione al rilievo dell'inammissibilità della domanda attorea, per difetto di una delle condizioni dell'azione, senza quindi procedere in alcun modo alla disamina nel merito della pretesa azionata, gli ultimi tre motivi con i quali sostanzialmente si intende sottoporre all'attenzione della Corte le questioni di merito implicate dalla richiesta di nullità della delibera impugnata, devono essere dichiarati inammissibili.

Ed., infatti, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (cfr. [Cass. civ. S.U. 20 febbraio 2007 n. 3840](#)), qualora il giudice, dopo una statuizione di inammissibilità (o declinatoria di giurisdizione o di competenza), con la quale si è spogliato della "potestas iudicandi" in relazione al merito della controversia, abbia impropriamente inserito nella sentenza argomentazioni sul merito, la parte soccombente non ha l'onere nè l'interesse ad impugnare;

conseguentemente è ammissibile l'impugnazione che si rivolga alla sola statuizione pregiudiziale ed è viceversa inammissibile, per difetto di interesse, l'impugnazione nella parte in cui pretenda un sindacato anche in ordine alla motivazione sul merito, svolta "ad abundantiam" nella sentenza gravata (conf. [Cass. civ. S.U. 2 aprile 2007 n. 8087](#); [Cass. civ. 5 luglio 2007 n. 15234](#), [Cass. civ. S.U. 17 giugno 2013 n. 15122](#)).

Tali principi valgono a maggior ragione, laddove, come nel caso in esame, all'esito della declaratoria di

inammissibilità della domanda, non siano nemmeno seguite affermazioni, per quanto detto del tutto prive di rilevanza, in ordine al merito della lite.

L'inammissibilità del sesto motivo poi discende dal fatto che manca in realtà nel medesimo una specifica critica alla decisione del giudice di appello in ordine al carico delle spese di lite, intendendosi piuttosto evidenziare che, come peraltro imposto dalla legge, alla riforma della sentenza impugnata, consegue una nuova regolamentazione delle spese di lite, ivi incluse quelle del giudizio di legittimità, alla quale peraltro provvederà il giudice del rinvio.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, e dichiarati inammissibili i restanti, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Milano che provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 10 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 14 giugno 2016

NDR: parziale